Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung „Friedhof“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

D — Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Maß der baulichen Nutzung

1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Fahrrechte

2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,0 Meter breite Fläche zwischen Kremmener Straße und Friedhof mit einem Fahrrecht zugunsten des Friedhofsbetreibers zu belasten.

Erhalt von Bäumen

3. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB die drei Linden zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der aktuellen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 10.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“ beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180 erfolgte mit Anschreiben vom 08.06.2026.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180 erfolgte in der Zeit vom 08.06. bis 22.06.2026.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180 erfolgte mit Anschreiben vom .....

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180 erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 180 wurde in der Fassung vom ..... am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung vom ..... zum Bebauungsplan Nr. 180 wurde gebilligt.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen. Der Bebauungsplan Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“ wird hiermit ausgefertigt.

Oranienburg, den .....

.....
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Flurstückliste

Flurstücke 3963, 3964 und 4013 (teilw.) der Flur 4 sowie Flurstücke 325/1 (teilw.), 325/3, 370 (teilw.), 373 (teilw.) und 567/326 der Flur 5, Gemarkung Oranienburg

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

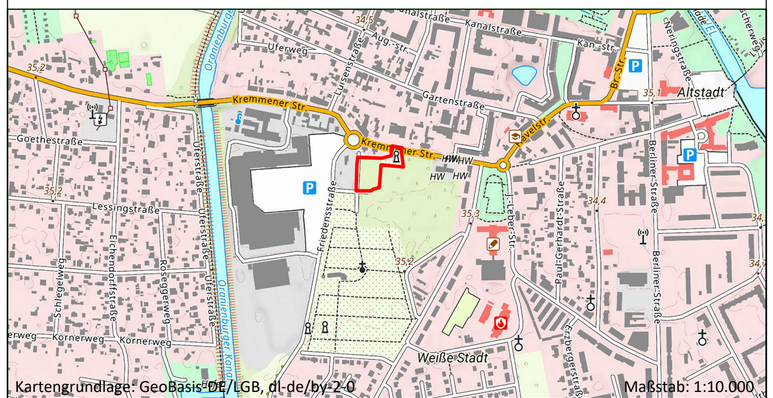
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.06.2026 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage des Plangebiets



Stadt Oranienburg

Stadt Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“

Entwurf

Maßstab 1:1.000 (DIN A2)

Stand: 28.08.2026